

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p><b>Präambel</b></p> <p>Mit Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) ist der § 13b BauGB entfallen. Damit steht die gesetzliche Grundlage für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unter Einschluss von Außenbereichsflächen nicht mehr zur Verfügung.                      Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans soll im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht fortgeführt werden.</p>	
1	<p><b>Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt                      Stellungnahme vom 16.03.2023</b></p> <p>Der obersten Landesentwicklungsbehörde gingen am 24.02.2023 die o. g. Bebauungsplanunterlagen der Stadt Jessen (Elster) zu.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Jessen (Elster), innerhalb des ca. 1,4 ha großen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Mügeln unmittelbar westlich an der Jüterboger Allee und bildet hier eine Baulücke von ca. 250 m in den ansonsten geschlossenen Bauzeilen beidseitig der Landesstraße. Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringem Ertragspotenzial.                      Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern, insbesondere für Einfamilienhäuser. Im Plangebiet können durch Parzellierung bis zu 9 Baugrundstücke entstehen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b Baugesetzbuch (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) fest, dass die Planung <u>nicht</u> raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.</p> <p>Diese Feststellung ergibt sich insbesondere aus der relativ geringen Größe in Verbindung mit der Lage des Plangebietes. Das Plangebiet ist ausweislich der vorgelegten Planbegründung zwar dem Außenbereich zuzuordnen, die Planung stellt sich jedoch nicht als eine tatsächlich nach außen gerichtete Entwicklung, sondern als Schließung einer innerörtlichen Baulücke im Sinne einer Nachverdichtung dar.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß § 2 (2) LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.</p> <p><u>Hinweis zur Datensicherung</u>                  Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Nach Inkraftsetzung des B-Plans werden der Satzungsplan und die Begründung an die Landesentwicklungsbehörde übergeben.</p>
2	<p><b>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt</b></p> <p><b>Referat 407 - Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung, Stellungnahme vom 13.03.2023</b>                  Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg.</p> <p>Hinweis:                  Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil 1 S. 666) sowie auf die § 44 und 45 BNatSchG.</p> <p><b>Referat 404 - Wasser</b>  <b>Stellungnahme vom 23.03.2023</b>                  Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser - werden nicht berührt.</p> <p><b>Obere Immissionsschutzbehörde</b>  <b>Stellungnahme vom 29.03.2023</b>                  Der o.g. Bebauungsplan sieht die Neuplanung eines ca. 1,28 ha umfassenden WA-Gebietes im Jessener Ortsteil Mügeln direkt westlich der Jüterboger Allee vor.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.                  Die untere Naturschutzbehörde ist am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Anlagen in der Zuständigkeit der oberen Immissionsschutzbehörde werden von der Planung nicht (mehr) berührt. Die Schweinemastanlage am südwestlichen Ortsrand ist stillgelegt.                      Was die der Schweinemast benachbarte Milchviehanlage anbelangt, verweise ich auf die hier zuständige untere Immissionsschutzbehörde (Landkreis Wittenberg).</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf Verkehrslärmbelastungen ausgehend von der Jüterboger Allee (L111) hingewiesen. Zählraten für die L111 gibt es nach meinem Kenntnisstand in Sachsen- Anhalt nicht, wohl aber in Brandenburg für die L811 Oehna - Mügeln. Hier ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 1.292 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von 134 LKW/d auszugehen, so dass für die Jüterboger Allee ein DTV- Wert von ca. 1.400 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von ca. 145 LKW/d angenommen werden kann. Davon ausgehend werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für die Neuplanung von allgemeinen Wohngebieten in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts bei einem Abstand von der Baugrenze zur Straßenmitte von ca. 10 Metern bei zu erwartenden Beurteilungspegeln von 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts überschritten.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die untere Immissionsschutzbehörde ist am Planverfahren beteiligt. Informationen zur Milchviehanlage werden nicht benannt.</p> <p>Die Hinweise zur Verkehrslärmbelastung werden zur Kenntnis genommen. Den angegebenen Werten kann gefolgt werden.                      Nach vereinfachtem Schätzverfahren gemäß DIN 18005-1 ergeben sich bei einer Belegung von 1.400 Kfz/24 h und einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (innerörtlich) im Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Das entspricht etwa den Orientierungswerten für Mischgebiete mit 60 dB(A) Tag und 50 dB(A) Nacht.                      Die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen erlauben eine Bebauung im Abstand von ca. 10 m bis 50 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße. Bei einem Abstand von 20 m ergeben sich Beurteilungspegel von ca. 57 dB(A) tags und ca. 46 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nur noch geringfügig überschritten.                      Mit den Planfestsetzungen werden keine unzumutbaren Verhältnisse in Bezug auf die Verkehrslärmbelastung geschaffen. Die überschlägigen Ermittlungen ergeben im ungünstigsten Fall Belastungen, welche den Orientierungswerten für Mischgebiete bzw. Dorfgebiete entsprechen. Die Ortslage Mügeln ist überwiegend dörflich geprägt. Die Abstände der vorhandenen Bebauungen /Wohnhäuser zur Landesstraße sind überwiegend geringer als 10 m.                      Der Schwellenwert für Außenwohnbereiche in Höhe von 65 dB(A) wird bei den Immissionsorten im geplanten Wohngebiet unterschritten.                      Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden um mindestens 10 dB(A) am Tag und um mindestens 8 dB(A) in der Nacht unterschritten.                      Gesundheitsgefährdungen sind mit der geplanten Wohnnutzung nicht verbunden. Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.  <b>Die Begründung zum B-Plan bzw. die Umweltprüfung wird um diesen Belang des Verkehrslärms ergänzt.</b></p>
3	<p><b>Landkreis Wittenberg Stellungnahme vom 30.03.2023</b></p>	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 05.03.2024

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Aus der Sicht der Fachdienste (FD):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauordnung; Gebäude und Liegenschaftsmanagement</li> <li>- Raumordnung und Regionalentwicklung mit Abteilung Kreisstraßen</li> </ul> <p>gab es keine Bedenken und Hinweise zum vorliegenden Entwurf.</p> <p><b><u>Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen</u></b>                      Aus brandschutzbehördlicher Sicht werden keine Bedenken angemeldet, sofern folgende Forderungen realisiert werden:</p> <p>1. Die im Plan angesetzten 1600 l/min werden als ausreichend angesehen. Der Verweis auf den vorhandenen Teich als Löschwasserquelle hingegen ist nicht ausreichend. Gemäß der Planzeichenverordnung ist der Teich nur über private Straßen zu erreichen. Es ist nicht ersichtlich, ob der Teich über eine Saugstelle/Bewegungsfläche für die Feuerwehr verfügt. Es ist nicht ersichtlich, ob der Teich öffentliches oder privates Eigentum ist.                      Soll der Teich als Löschwasserquelle anerkannt werden, so muss die Zuwegung gesichert sein und eine geeignete Entnahmemöglichkeit geschaffen werden. Es muss sichergestellt sein, dass der Teich durchgehend die nötigen Wasserreserven enthält.</p> <p>2. Entsprechend der konkreten Nutzung kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung kann aber erst im jeweiligen Antragsverfahren erfolgen.</p> <p>Ansprechpartner: Herr Bär                      Tel. 03491-806-3131</p> <p><b><u>Fachdienst Umwelt - Untere Wasserbehörde</u></b>                      Nach erfolgter wasserrechtlicher Prüfung ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p><b><u>Flächenentwässerung — Niederschlagswasser</u></b>                      Nach § 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i.V.m. § 46 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.</p> <p>Von der im B-Plan umfassten Fläche werden bis zu 60% neu versiegelt. Die</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des B-Plans ist bereits ausgeführt, dass der erforderliche Löschwasserbedarf für die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 h anzusetzen ist (Grundschatz). <b>Ergänzt wird, dass der Löschwasserbedarf für den Grundschatz über den Löschwasserbrunnen an der Jüterboger Allee gegenüber Wohnhaus Nr. 24 gesichert ist. Der Brunnen hat eine Kapazität von mindestens 48 m³ pro Stunde.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Der Hinweis zur Niederschlagsentwässerung wird in den Plan übernommen.</b></p>

Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen

Stand 05.03.2024

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Wasserhaushaltsfunktionen werden unter den zukünftigen Versiegelungsflächen entsprechend eingeschränkt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls wird von Seiten der unteren Wasserbehörde als positiv bewertet.</p> <p><i>Hinweis zur Wasserrückhaltung</i>                      Mit der Wohn- und Gartennutzung steigt die Nachfrage an Wasser zur Bewässerung der Gartenflächen. Dieser Wasserbedarf wird in der Regel aus dem Grundwasser über Brunnen, aus dem Trinkwassernetz oder dem anliegenden Oberflächengewässer abgedeckt.                      Die klimatischen Veränderungen mit den damit einhergehenden heißen und trockenen Sommermonaten, hohen Verdunstungsraten, geringen Niederschlagsmengen führen bereits jetzt dazu, dass die Grundwasserneubildung nur eingeschränkt bzw. nicht erfolgt, die Grundwasserpegel sinken und die Nachfrage nach Trinkwasser massiv steigt.                      Eine Entnahme aus dem Siebgraben schließt sich aus, da es sich bei dem Siebgraben in Abschnitten um ein saisonal trockenfallendes Gewässer handelt. Gerade im Oberlauf wurde in den vergangenen Jahren kaum ein nennenswerter Abfluss verzeichnet.</p> <p>Unter diesem Hintergrund ist darauf hinzuwirken, dass neben der Versickerung des Niederschlagswassers auch Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser vorgesehen werden.</p> <p><u>Beseitigung häuslichen Abwassers</u>                      Die Abwasserbeseitigung hat über einen Anschluss an die zentralen Anlagen zu erfolgen (hier ggf. in Form der Parallelverlegung einer Schmutzwasserleitung DN 200 unmittelbar neben der vorhandenen Trinkwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans).</p> <p><u>Oberflächengewässer</u>                      Innerhalb der Vorhabens Fläche verläuft der Siebgraben als offenes Gewässer bzw. verrohrter Graben. An der südlichen Grenze des B-Planes anliegend verläuft der Mügelner Graben. Der Siebgraben wie der Mügelner Graben sind Gewässer 2. Ordnung.                      Gemäß § 38 WHG bestehen an Gewässern beidseitig Gewässerrandstreifen. Diese dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und sind dafür z. Bsp. von</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Der Hinweis zur Wasserrückhaltung und Speicherung wird in die Begründung übernommen.</b></p> <p>Der Anschlusszwang an die zentrale Abwasserbeseitigung ist bereits in der Begründung enthalten. Über die Verlegung des Abwasserkanals im vorgesehenen Leitungsbereich erden mit dem Vorhabenträger vertragliche Vereinbarungen getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen

Stand 05.03.2024

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Bebauung freizuhalten.</p> <p>Nach Abs. 2 des § 38 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (wie hier der Siebgraben und der Mügelner Graben) ab der Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit (§38 (3) WHG).</p> <p>Im Gewässerrandstreifen ist es gemäß § 50 Abs. 2 WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.</p> <p>Die Gewässerunterhaltung obliegt dem Gewässerunterhaltungsverband „Schwarze Elster“, der zu diesem Zwecke an die Gewässer mit der erforderlichen Unterhaltungstechnik heranfahren muss. Bisher erfolgte die Zufahrt zum Siebgraben von der Jüterboger Allee aus und linksseitig entlang des Siebgrabens bzw. rechtsseitig entlang des Mügelner Grabens.</p> <p>Auf die besonderen Pflichten bei der Gewässerunterhaltung gemäß § 66 WG LSA i.V.m. § 41 WHG wird hingewiesen. So haben Anlieger und Hinterlieger u.a. das Einebnen des Aushubs auf ihren Grundstücken zu dulden, wenn es die bisherige Nutzung nicht dauernd beeinträchtigt. Wenn sich die Kosten der Unterhaltung erhöhen, weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders gesichert werden muss oder weil eine Anlage im oder am Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage die Mehrkosten zu ersetzen.</p> <p><u>Wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete</u>                      Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.</p> <p><u>Hochwasserrisikogebiete</u> — werden nicht berührt.</p> <p><u>Hinweise:</u>                      —• zur Gewässerbenutzung —                      Sind im Rahmen des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gemäß § 9 des WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn</p>	<p>Die Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m ab Oberkante Böschung sind gewährleistet durch die Festsetzung privater Grünflächen zu beiden Seiten des Siebgrabens sowie durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche unmittelbar nördlich des Mügelner Grabens.</p> <p>Die Gewässerunterhaltung ist durch die Festsetzungen des B-Plans weiterhin gewährleistet. Die benannten Gewässer sind wie zuvor mit der Unterhaltungstechnik anfahrbar.</p> <p><b>Die Hinweise zur Gewässerunterhaltung werden in den Plan übernommen.</b></p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Entnahme- und Einleitstelle, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.</p> <p>Ansprechpartner: Frau Wichert                      Tel. 03491-806-2969</p> <p><b>Fachdienst Umwelt - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</b>                      Im jetzigen Zustand handelt es sich bei den zu überplanenden Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringem Ertragspotenzial, auf denen aktuell keine Kulturen angebaut werden.                      Innerhalb des Baugebietes können nach der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 maximal 40 % überbaut werden. Das entspricht einer Flächengröße von 5.108 m<sup>2</sup>.                      Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde werden zum Entwurf folgende <b>Hinweise</b> gegeben:</p> <p><b>1. Altlasten</b>                      Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf mögliche Altlastenverdachtsflächen überprüft. Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.                      Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.</p> <p><b>2. Bodenschutz</b>                      Zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen. Das schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein.</p> <p>Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren zur Verfügung. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann (siehe <a href="http://www.lau.sachsen-anhalt.de">www.lau.sachsen-anhalt.de</a>, Bodenschutz, Bodenfunktionsbewertungsverfahren</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Baudurchführung beachtet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Stand Juni 2021).</p> <p>Die Archivbodenkarte zeigt im Planungsgebiet „Suchräume für seltene Bodenformen“ an. Diese Suchräume sind als Information und Hinweise auf das mögliche Vorkommen seltener Bodenformen zu werten.</p> <p>Aus den Bewertungsergebnissen für die 3 Bodenfunktionen Ertrag (Stufe 1), Naturnähe (Stufe 4) und Wasserhaushaltspotenzial (Stufe 5) konnte für das Plangebiet die Bewertungsstufe 5 ermittelt werden. Die Stufe 5 kennzeichnet eine sehr hohe Funktionserfüllung. Durch die Einstufung des Standortes in die Bewertungsstufe 5 hat ein Eingriff in diese Fläche grundsätzlich nicht zu erfolgen, es sei denn, es gibt im Bezugsraum keine Standorte mit geringerer Funktionserfüllung und das Vorhaben ist unvermeidbar. Da im Gebiet der Ortschaft Mügeln keine anderen Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, ist der Ausnahmefall gegeben.</p> <p>Für die benötigten Bauflächen werden unversiegelte Flächen (ca. 5.108 m<sup>2</sup>) beansprucht. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen auf den Boden sind dauerhaft und müssen in der weiteren Planung des Bebauungsplans mit beachtet werden. Bisher wurden keine Aussagen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erläutert. In den nächsten Planunterlagen bzw. im Umweltbericht sollte näher auf die Auswirkungen bei der Ausführung des Planes auf das Schutzgut Boden eingegangen werden und verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beleuchtet werden.</p> <p><b>Zum Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktionen werden folgende Maßnahmen empfohlen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>- Wiederverwendung des Bodenmaterials (Oberboden) am Eingriffsort</li> <li>- Versiegelungsgrad so gering wie möglich halten</li> <li>- Ausgleichsmaßnahmen, wie Baum-, Strauchpflanzungen</li> <li>- Niederschlagswasser vor Ort versickern (vorrangig dezentrale Varianten, wie Graben- und Muldenversickerungen)</li> <li>- dauerhafte Bodenbedeckung durch Einsaat und Anpflanzen</li> </ul> <p><u>Hinweis:</u>                      Mutterboden, auch als Oberboden bezeichnet, ist der oberste und fruchtbarste Horizont des Bodens. Er ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Neben den mineralischen Hauptbestandteilen Feinsand, Schluff und Ton enthält er, im</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplans wird nunmehr im Regelverfahren fortgeführt. Die Belange des Bodenschutzes werden Bestandteil der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes. Die Hinweise der Bodenschutzbehörde werden dabei berücksichtigt.</b></p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.                      Der Hinweis ist bei der Baudurchführung zu beachten.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Gegensatz zu tiefer liegenden Bodenhorizonten, einen hohen Anteil an Nährstoffen (insbesondere Stickstoff) und organischer Substanz (Humus) sowie eine große Menge an Bodenlebewesen. Der Humusanteil ist bei analytischer Untersuchung durch einen erhöhten TOC-Gehalt (&gt;0,5 % TS) erkennbar. Bei Vermischung von Ober- und Unterboden werden durch diesen TOC-Gehalt die Verwertungsmöglichkeiten im Sinne der LAGA M 20 TR Boden eingeschränkt. Aus diesem Grunde ist Mutter/Oberboden getrennt von darunter anstehenden Bodenmaterialien auszubauen und getrennt zu lagern, mit dem Ziel ihn einer hochwertigen Verwertung möglichst direkt in der Baumaßnahme wieder zuzuführen.</p> <p><b>3. Abfallentsorgung</b>                  Das Plangebiet ist an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.                  Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle / Leichtverpackungen), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.</p> <p>Die Abfallentsorgung durch 3-achsige Müllfahrzeuge ist durch die Jüterboger Allee sichergestellt. Sollte die Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen nicht möglich sein, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Eventuell müssen gesonderte Aufstellflächen für Abfallbehälter geschaffen werden.</p> <p>Über den Verbleib von Bodenaushubmaterial ist bei Entsorgung <u>außerhalb</u> der Baumaßnahmen ein Register zu führen, das der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unter Angabe der angefallenen Menge, der Beschaffenheit (Analysenprotokoll oder Unbedenklichkeitserklärung nach organoleptischer Prüfung) und des Entsorgungsweges (Ort der Verwertung bzw. Name des Verwerter) <b>bis spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Bauarbeiten vorzulegen ist.</b>                  Baustellenabfälle (z. B. Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Bauschutt), die bei den Bauarbeiten anfallen, sind nach Abfallarten zu trennen und vollumfänglich aktenkundig einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Holz ist gemäß Altholzverordnung</p>	<p>Der Hinweis zur Abfallentsorgung ist bereits im Plan enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zum Bodenaushub und zu Baustellenabfällen sind bei der Bau-durchführung zu beachten.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>(AltholzV) zu verwerten. Metalle sind einem Metallverwertungsbetrieb zuzuführen. Sonstige Abfälle, die nicht einer Sortier-/Verwertungsanlage angedient werden können (Abfälle zur Beseitigung), sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Abfälle sind gemäß § 7 Abs. 2 KrWG in erster Linie zu verwerten. Zur Erfüllung der Anforderungen nach § 7 Abs. 2 bis 4 KrWG sind Abfälle gemäß § 9 KrWG getrennt zu halten und zu behandeln. § 8 GewAbfV regelt die Getrennthaltung und Anforderungen an die Vorbehandlung von Bau- und Abbruchabfällen im Einzelnen.</p> <p><b>4. Verkehrsflächen</b>                  Die Erschließung erfolgt durch die Jüterboger Allee. Es ist vorgesehen eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück zu errichten. Zur Sicherung der Erschließung von Flächen westlich des Geltungsbereiches macht sich die Festsetzung von privaten Straßenverkehrsflächen erforderlich.</p> <p>Ansprechpartner: Frau Lehmann 03491-806-2943</p> <p><b>Landkreis Wittenberg, Stellungnahme vom 12.04.2023</b>  <b>Fachdienst Umwelt - Untere Naturschutzbehörde</b>  <b>Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen im Rahmen des B-Plans ist jeder Bauherr für die Beachtung des besonderen Artenschutzes selbst verantwortlich.</b></p> <p>Die vorliegende artenschutzrechtliche Potentialanalyse (Gutachten) von Herrn Dr. Uwe Zuppke und Iris Elz vom 15.06.2022, wurde mit dem Entwurf des o.g. B-Plans durch die Stadt Jessen, im Rahmen der Beteiligung eingereicht. Das betreffende Areal hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Die Fläche wird seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und liegt brach. Die untere Naturschutzbehörde stimmt aufgrund des aktuellen Luftbildes aus 2022 der beschriebenen Flächenkulisse des Gutachters zu.</p> <p><u>Fledermäuse:</u>                  Das Vorkommen von Fledermäusen wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung mit Begründung des nicht Vorhandenseins von Gebäuden und Gehölzen verneint. Nicht nachvollziehbar ist, ob die älteren Winter-Linden in die Begutachtung eingeflossen sind. Damit es bei eventuellen Fällungen nicht zur Verletzung des Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG kommt, sind die Gehölze im Falle einer Entnahme im Vorfeld durch einen geeigneten Fachgutachter auf Fledermausquartiere zu untersuchen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Baumreihe der alten Linden zählt zum Bestand der Landesstraße und unterliegen der Landesstraßenbaubehörde als Träger der Baulast. Ein Eingriff in den Baumbestand ist mit dem B-Plan nicht vorgesehen. Demzufolge sind auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.</p>

Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen

Stand 05.03.2024

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Laut § 44 Abs.1 Nr.1-3 BNatSchG ist es verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> <li>2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</li> <li>3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> </ol> <p><u>Brutvögel:</u>                      Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung fanden durch die Gutachter Hr. Dr. Zuppke sowie Fr. Elz 5 Begehungen im Zeitraum von April bis Juni 2022 statt. Es wurden während dieser Überprüfungen keine Brutvögel auf der Eingriffsfläche festgestellt. Das Vorkommen von freilaufenden Hunden und streunenden Katzen aus den angrenzenden Wohngrundstücken auf der Vorhabensfläche führt zu sehr geringen Chancen für eine erfolgreiche Aufzucht bodenbrütender Arten.</p> <p><u>Reptilien:</u>                      Zur Erfassung der Reptilien auf der Vorhabensfläche wurden 3 Begehungen durch die Gutachter durchgeführt. Auch hier wurden trotz kleinflächiger Rastersuchen keine Tiere gefunden. Als Grund sind hier das Fehlen von Unterschlupfstrukturen sowie das Vorkommen von streunenden Katzen und freilaufenden Hunden als wahrscheinlich anzunehmen.</p> <p><u>Amphibien:</u>                      Für die Untersuchung der Amphibien wurde eine einmalige Erfassung mittels Kescherafang durchgeführt. Dabei wurde am 23.04.2022 eine Knoblauchkröte gefunden. Von Herrn Dr. Zuppke werden weitere Amphibien im weiterführenden Grabenverlauf vermutet. Auch der unteren Naturschutzbehörde liegen Daten über ältere Amphibienvorkommen im Teich nordwestlich der Vorhabensfläche vor. Hier ist davon auszugehen, dass das Gebiet bereits seit Jahrzehnten von Amphibien durchwandert bzw. als Lebensraum genutzt wird. Damit im Zuge der Bautätigkeit keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden, sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Trotz Nachweise im Gewässer wird davon ausgegangen, dass genügend Landlebensraum zur Verfügung steht.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.                      Der benannte Graben ist der Siebgraben. Er bleibt als Gewässer 2. Ordnung einschließlich der Gewässerrandstreifen vom Planvorhaben unberührt.  <b>Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird eine Maßnahme zum Schutz der Knoblauchkröte festgelegt. Während der Bauzeit in den benachbarten Baugrundstücken ist ein Amphibienschutzzaun zu errichten, um das Einwandern von Kröten in den Baustellenbereich zu verhindern.</b></p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Wie im Gutachten beschrieben dient der Graben als Fortpflanzungsgewässer und ist zu erhalten.</p> <p><u>Gehölzschutz:</u>                      Erforderlicher Rückschnitt an vorhandenen Gehölzen sowie Gehölzentnahmen sind innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Ausnahmen sind bei der unteren Naturschutzbehörde gesondert zu beantragen.</p> <p>Im Entwurf der Begründung wird angegeben, dass sich innerhalb des Geltungsgebietes eine Kiefer sowie eine Linde befinden. Es werden jedoch keine Aussagen dazu getroffen, ob die Gehölze erhalten bleiben oder entfernt werden sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Gehölze im Außenbereich (Sträucher größer 2,00 m und Bäume mit einem Stammumfang ab 35 cm, gemessen 1,00 m über dem Erdboden) durch die Baumschutzverordnung (BVO) des Landkreises Wittenberge) unter besonderen Schutz gestellt sind. Gemäß § 4 Abs. 1 der BVO ist es verboten, geschützte Gehölze oder Teile von ihnen zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Nach § 8 Abs. 1 der BVO kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine Befreiung von diesem Verbot gewähren. Sollen diese geschützten Gehölze zur Realisierung des Vorhabens entfernt oder nachhaltig beeinträchtigt werden, ist dies vorher schriftlich bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Werden Ausnahmen zugelassen, sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der BVO vorzunehmen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist im in Rede stehenden Bauleitplanverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abzusehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.</p> <p>Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die zu</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die angesprochenen Gehölze bleiben erhalten. Mit dem B-Plan sind keine Eingriffe in den Gehölzbestand geplant.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 05.03.2024

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge sind im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.</p>	
4	<p><b>Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Stellungnahme vom 10.03.2023</b></p> <p>Mit dem 1,4 ha großen Bebauungsplan soll in einer Baulücke durch die Festlegung eines 1,277 ha großen „Allgemeinen Wohngebietes“ Planungsrecht für die Errichtung von ca. 9 Wohnhäusern geschaffen werden. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nimmt gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015, GVBl. LSA S. 170) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Landkreis Wittenberg und die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG LSA sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).</p> <p>In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.</p>	<p>Die oberste Landesplanungsbehörde hat mit Ihrer Stellungnahme vom 16.03.2023 festgestellt, dass es sich bei dem B-Plan um kein raumbedeutsames Planvorhaben handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Kennntnisnahme</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 05.03.2024

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
5	<p><b>Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Stellungnahme vom 07.03.2023</b></p> <p>die Beteiligung bezüglich der Fortführung des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Auf das Vorhandensein und den entsprechenden Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Grenzmarken wird in der Begründung auf der Seite 18 im Punkt 4.9 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ sowie auf der Entwurfszeichnung in den Hinweisen jeweils unter „Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters“ verwiesen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die aufgeführten Auflagen und Vorgaben bezüglich der Grenzmarken beachtet werden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein Vermessungspunkt (Vermessungsmarke) des Lagepunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Den Standort des Festpunktes, 4144-03812 können Sie dem beiliegenden Auszug aus dem Festpunktinformationssystem entnehmen (rot unterstrichen). Für den Festpunkt wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 2 m entsprechend § 1 der Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes-Sachsen-Anhalt (LVermGeo) beansprucht.</p> <p>Vermutlich ist dieser Festpunkt nicht direkt gefährdet. Ich möchte schon in diesem Planungsstadium aufgrund der Wichtigkeit auf den Festpunkt hinweisen. Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung des Lagefestpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 53 rechtzeitig abzustimmen, per E-Mail unter:  <a href="mailto:Nachweis.FFP@sachsen-anhalt.de">Nachweis.FFP@sachsen-anhalt.de</a></p> <p>Bei Eigentümerwechsel von Flurstücken auf denen sich Festpunkte befinden, sind die neuen Eigentümer zu informieren. Ein Merkblatt über den Schutz der TP und NiP lege ich bei.</p>	<p>Kennntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Der Vermessungspunkt des Lagepunktfeldes wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans im Randstreifen der Landesstraße. Im Plan wird dazu ein Hinweis aufgenommen.</b></p>
6	<p><b>Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost Stellungnahme vom 27.03.2023</b></p>	

Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen

Stand 05.03.2024

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durch die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Ost die auf der Internetseite der Stadt Jessen bereitgestellten Unterlagen zur Kenntnis genommen und in Hinblick auf Berührungspunkte unseres Zuständigkeitsbereiches geprüft.</p> <p>Es ist zu konstatieren, dass mit dem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, deren verkehrliche Erschließung der Grundstücke direkt über die L 111 (Jüterboger Allee) erfolgen soll.</p> <p>Das geplante Baugebiet erstreckt sich westlich neben der Landesstraße L 111 in der Ortsdurchfahrt (OD) Mügeln von NK 4144 003 nach NK 4144 006 ca. Stat. 0,110 — 0,350.</p> <p>In diesem Bereich weist die Fahrbahn eine Breite von 6,00 — 6,50 m auf. Östlich der Fahrbahn ist ein 2,00 m breiter Gehweg angeordnet.</p> <p>Westlich neben der Fahrbahn sind Straßenbäume vorhanden und die Entwässerung der Fahrbahn erfolgt über das Bankett in den Seitenbereich.</p> <p>Grundsätzlich bestehen seitens der LSBB RB Ost gegen die Ausweisung der geplanten Bebauungsflächen innerhalb des OT Mügeln keine Einwände.</p> <p>Mit der eventuell geplanten Befestigung von mehreren Grundstückszufahrten wird jedoch die für Versickerung zur Verfügung stehende Fläche eingeschränkt. Aus diesem Grunde ist für die geänderte Versickerungssituation eine wasserrechtliche Erlaubnis beizubringen.</p> <p>Weiterhin ist darauf zu achten, dass durch die Errichtung der Wohnbebauung kein Wasser zusätzlich auf die Fahrbahn geleitet werden darf.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind die innerhalb des Planes befindlichen Flächen entlang der sogenannten Jüterboger Allee gelegen. Die vorgelagerten Linden entlang der L 111 liegen außerhalb des Bebauungsplanes. Die Altinden als solche sind aufgrund ihres Stammumfanges zum einen auf der Grundlage der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Jessen geschützt und im Falle der Entnahme ersatzpflichtig und zum anderen handelt es sich bei dem, wenn auch aktuell Bestandslücken aufweisenden Lindenabschnitt um eine nach § 21 NatSchG geschützte Baumreihe.</p>	<p>Der Gehweg ist von der Fahrbahn durch einen Hochbord getrennt. Das Niederschlagswasser der östlichen Fahrbahnhälfte wird vor dem Hochbord in einem Gerinne gefasst und über Straßenabläufe der Vorflut zugeführt. Nur die westliche Hälfte der Fahrbahn entwässert frei in den westlichen Randbereich. Eine Bankettausbildung ist nicht erkennbar.</p> <p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer haben sicherzustellen, dass vom Baugrundstück kein Niederschlagswasser auf die Fahrbahn der Landesstraße geleitet wird. <b>Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen.</b></p> <p>Kenntnisnahme  <b>Es wird ein Hinweis zum Schutz der Straßenbäume bzw. der Baumreihe in den Plan aufgenommen.</b></p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>D. h. es ist nicht nur der aktuelle Baumbestand, sondern die Baumreihe als solche (vorhandene und potentielle Baumstandorte) im Weiteren zu berücksichtigen und dementsprechend zu werten.</p> <p>Die Bäume befinden sich aufgrund ihres Standorts auf einem der Straßenbauverwaltung gehörenden Flurstück unter regelmäßiger Kontrolle des für diesen Bereich zuständigen Baumwarts der Straßenmeisterei Jessen. Die rd. 63 Jahre alten Linden weisen altersentsprechende Schäden auf, sind aber ansonsten stand- und damit als verkehrssicher eingestuft. Von einer „starken Schädigung“, wie auf Seite 12 der Begründung angeführt, kann demnach nicht gesprochen werden — dies würde implizieren, dass die Bäume zeitnah aufgrund von Verkehrsunsicherheit zu entfernen würden, was aber nicht der Fall ist.</p> <p>Im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ergänzend dazu § 1a Abs. 3 in Verbindung mit der Aussage auf Seite 14 des Begründungstextes, dass jedem der mutmaßlich 9 Baugrundstücke eine Zufahrt zur Anbindung an die L 111 zu errichten ist, kann der Feststellung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht vollumfänglich gefolgt werden. Die geplante Errichtung der Zufahrten hätte zum einen eine Einschränkung der bestehenden Baumstandorte — hier u. a. des Wurzelraumes — und zum anderen gegebenenfalls den Verlust von bestehenden aber auch von potentiellen Baumstandorten zur Folge, die eine Einschränkung des Landschaftsbildes und eines geschützten Landschaftsbestandteiles (Allee/ Baumreihe) nach sich zögen.</p> <p>Die Straßenbauverwaltung ist angehalten, sich aus der Verkehrssicherungspflicht ergebende Verluste in vorhandenen Bestandslücken zum Erhalt von Baumreihen und Alleeabschnitten wieder aufzufüllen, so auch in Abschnitten der L 111. Das dies in den zurückliegenden Jahren im Bereich der OL Mügeln noch nicht erfolgt ist, lag daran, dass anderen Straßenabschnitten bislang der Vorrang gegeben wurde. D. h. nicht, dass diese Verpflichtung an dieser Stelle nicht besteht.</p> <p>Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Mindestmaß zu begrenzen. Dementsprechend wird seitens der LSBB RB Ost vorgeschlagen, dass das nördlichste und südlichste Baugrundstück jeweils über die bereits vorhandenen Zufahrten der im Weiteren zu erhaltenden Feldwege (vgl. S. 44) erschlossen werden. Somit könnten mögliche Baumersatzstandorte innerhalb des Baumreihenbestandes erhalten bleiben. Gleiches gilt für eine sinnvolle Anordnung der geplanten Zufahrten (deren</p>	<p>Kenntnisnahme  <b>In der Begründung wird die Bewertung der starken Schädigung der Linden entfernt.</b></p> <p>In der Begründung ist in Kap. 1.2 zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB aufgeführt, dass die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB. Dies betrifft die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Andere Schutzgüter sind nicht benannt. Mögliche bzw. potenzielle Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter wie hier der Baumreihe stehen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach den örtlichen Gegebenheiten beträgt der Regelabstand zwischen den Bäumen 10 m. Es wird angenommen, dass zukünftige Ersatzpflanzungen innerhalb der Reihe im gleichen Abstand erfolgen werden. Die Errichtung von Grundstückszufahrten in einer Breite von 3 m steht der Vorsorge für die Ersatzstandorte grundsätzlich nicht entgegen. Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zu den künftigen Grundstückszufahrten, da diese nicht im Geltungsbereich des B-Plans liegen werden. Insofern kann die LSBB RB Ost als Grundstückseigentümer und</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>endgültige Lage aus den aktuell vorliegenden Planunterlagen nicht hervorgeht), beispielsweise durch gemeinsame Nutzung einer Zufahrt für je zwei Grundstücke. Für den Verlust potentieller Baumpflanzstandorte fordert die LSBB RB Ost in Ermangelung ausreichender Flächenverfügbarkeit alternativer Pflanzstandorte adäquaten Ersatz durch zur Verfügungstellung entsprechender Flächen entlang einer öffentlichen Straße durch die Grundstückseigentümer der Antragsflächen bzw. der aktuellen Investorengruppe.</p> <p>Bei der Erschließung der Baugrundstücke mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass entsprechend notwendiger Baumwurzelschutz mit verbaut wird, um spätere Ansprüche der Leitungsträger ausschließen zu können. Der benannte Trassenkorridor für die zu errichtenden Schmutz- und Trinkwasserleitungen ist in einem ausreichenden Schutzabstand zum Baumbestand einzurichten.</p> <p>Im Falle von Baumarbeiten im Bereich der Straßenbäume sind richtlinienkonforme Schutzmaßnahmen vorzunehmen — Stamm- und Wurzelschutz, keine Materialablagerungen im Kronenbereich. Eventuell notwendige Schnittmaßnahmen an Bäumen sind gemäß ZTV Baumpflege durch eine Fachfirma in Absprache mit dem zuständigen Baumwart durchzuführen.</p> <p>Unter der Beachtung und Einarbeitung der oben aufgeführten Hinweise erhält der Entwurf zum Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ mit dem Bearbeitungsstand 25.08.2022 die Zustimmung der LSBB RB Ost.</p>	<p>Baulastträger direkt Einfluss auf die Lage der Zufahrten nehmen. Der angeregten Nutzung der privaten Verkehrsflächen nördlich und südlich für die Zufahrten der andienenden Baugrundstücke steht nichts entgegen. Die nördliche Verkehrsfläche wird mit dem neuen Entwurf des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das ist ein Ergebnis aus dem Bodenordnungsverfahren. Die öffentliche Verkehrsfläche sichert die Erschließung westlich gelegener Flurstücke.</p> <p>Die Forderung nach alternativen Pflanzstandorten für einen adäquaten Ersatz potentieller Baumstandorte wird mangels Erfordernis und mangels gesetzlicher Grundlage zurückgewiesen.</p> <p><b>Es wird ein Hinweis in den Plan aufgenommen für den Schutz des Wurzelraumes der Bäume bei der Verlegung von Leitungen. Bei Bauarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien und Normen zum Schutz der Bäume und gemäß ZTV Baumpflege einzuhalten.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p>
7	<b>Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Ost, Polizeirevier Wittenberg keine Stellungnahme abgegeben</b>	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.
8	<b>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG Keine Stellungnahme vorliegend</b>	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.
9	<b>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Stellungnahme vom 08.03.2023</b>	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>der vorhandene Leitungsbestand wurde für den Geltungsbereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG beigelegt.</p> <p>Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs befindet sich ein Bauvorhaben der MITNETZ Strom mbH (rot schraffierter Bereich auf den Bestandsplänen). Dieses sieht u.a. vor, die vorhandene 20-kV-Freileitung aus dem Geltungsbereich zu entfernen. Das Bauvorhaben befindet sich derzeit in der Realisierung. Projektverantwortlicher ist Herr Christoph Klingbeil, Projektvorbereitung Strom MS/NS (E-Mail: <a href="mailto:Christoph.Klingbeil@mitnetz-strom.de">Christoph.Klingbeil@mitnetz-strom.de</a>, Tel.: +49355681398).</p> <p>Zu den Freileitungen sind die Abstände nach DIN EN 50341-2-4 und DIN VDE 0211 einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter den Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und DGUV Vorschrift 3 zu beachten. Der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist 15 m breit (je 7,5 m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung). Arbeiten im Leitungsschutzstreifen sowie Unterbauung und Unterpflanzung (keine Bäume) sind nur mit Einschränkungen möglich und bedürfen der standortbezogenen Genehmigung durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.</p> <p>Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.</p> <p>Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofener Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.</p> <p>Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Ihren Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf senden Sie bitte an <a href="mailto:Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de">Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de</a>.</p> <p>Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen und gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen</p>	<p>Kenntnisnahme                  Die Versorgungsleitungen verlaufen im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.                  Die ersatzlose Abrüstung der 20-kV-Freileitung im westlichen Bereich des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. <b>Es besteht demnach kein Erfordernis mehr für die Festsetzung einer Hauptversorgungsleitung sowie für ein Leitungsrecht. Der B-Plan wird entsprechend angepasst.</b>                  Die Freileitung wurde im Jahr 2023 demontiert und vollständig entfernt.</p> <p>Kenntnisnahme                  Der Schutzstreifen für die 20-kV-Freileitung entfällt mit deren Abrüstung.</p> <p>Kenntnisnahme                  Die Planung und Durchführung erforderlicher Erschließungen mit Medien obliegt den Vorhabenträgern. Einzelheiten sind im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Jessen (Elster) geregelt. Die Vorhabenträger sind zur Bedarfsanmeldung und weiteren Koordinierung der Erschließungsleistungen verpflichtet.</p> <p>Für die Verlegung der Kabel ist im Plan ein Trassenkorridor am östlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Plans mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Der Trassenkorridor ist von der Bebauung freizuhalten.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.</p> <p>Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen. Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an <a href="mailto:Leistungskunden@mitnetz-strom.de">Leistungskunden@mitnetz-strom.de</a> zu erteilen.</p> <p>Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an das Postfach <a href="mailto:TOEB-Brandenburg@mitnetz-strom.de">TOEB-Brandenburg@mitnetz-strom.de</a>.</p>	<p>Änderungen am Anlagenbestand sind mit dem B-Plan nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
10	<p><b>Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“ Stellungnahme vom 09.03.2023</b></p> <p>der Bau und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 30.01.2023 den Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, in der Fassung vom 25.08.2022 gebilligt und beschlossen diesen öffentlich auszulegen.</p> <p>Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“ (WAZV) ist in diesem Bereich für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung zuständig.</p> <p>Nachstehende Hinweise und Forderungen sind aus Sicht des WAZV bei der weiteren Planung und der Realisierung des Vorhabens durch den Erschließungsträger zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Zur trink- und schmutzwasserseitigen Erschließung im Plangebiet wurden bereits umfassende Gespräche mit dem Vorhabenträger und dessen Baubegleitung geführt. Die Möglichkeiten wurden seitens des WAZV geprüft. Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich ist aus Sicht des WAZV realisierbar.</p>	<p>Die Hinweise und Forderungen zur trinkwasserseitigen Erschließung sowie zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einzelheiten zur Erschließung mit Trinkwasser und zur Abwasserentsorgung werden zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband vertraglich vereinbart. Grundlage ist ein abgestimmter Erschließungsplan, der durch den Vorhabenträger zu erstellen bzw. zu veranlassen ist.</p> <p>Die Verlegung der Leitungen ist im Trassenkorridor an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen, für den ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im B-Plan festgesetzt ist.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Für die Trinkwasserversorgung ist im Antragsverfahren (für jedes der geplanten Wohngrundstücke einen Antrag), § 13 Anschlussantrag der Wasserversorgungssatzung des WAZV, erhält jedes der geplanten Wohngrundstücke nach Antragseingang und bestätigten Kostenvoranschlag einen Hausanschluss für Trinkwasser.</p> <p><b><u>Vorab zur Entsorgungssituation im Plangebiet:</u></b>                  Voraussetzung für eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist die Fertigstellung der Maßnahmendurchführung „zentrale schmutzwasserseitige Erschließung / Herstellung der Schmutzwasserkanalisation ON Mügeln, Abwasserdruckleitung nach Lindwerder“.</p> <p>Die „voraussichtliche“ Fertigstellung der Schmutzwasseranlagen im Ortsteil Mügeln und Herstellung der Abwasserdruckleitung nach Lindwerder um zentral zu entsorgen, ist im 1. Quartal 2024.                  Zur Entsorgungssituation (zentral) wurde eine Erschließungsvereinbarung über die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet ausgearbeitet und dem Erschließungsträger vorgelegt. Im Zuge von Baumaßnahmen im Straßenkörper der angrenzenden Landesstraße, wurden Vorkehrungen getroffen, um einen Aufbruch des neuen Straßenoberbaus zu umgehen.</p> <p>Des Weiteren wurde dem Erschließungsträger mitgeteilt, dass auf dem Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche für die Dauer des Bestehens der Trink- und Schmutzwasseranlagen kein Gebäude, Einzäunung oder sonstige Einwirkungen (z. B. Bepflanzung von Bäumen), die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen / gefährden, vorgenommen werden.</p> <p>Für die Anbindung des Baugebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgung und an die Trinkwasserversorgung wird laut der Satzung des WAZV ein einmaliger Flächenbeitrag erhoben. Die im Entwurf des Bebauungsplanes ausgewiesene Geschosszahl wird in die Berechnungen einfließen. Die Flächenbeiträge werden nach Festlegung der Flächen ausgewiesen.</p> <p>Sollte sich der Erschließungsträger bis zur Fertigstellung der zentralen Schmutzwasseranlagen im OT Mügeln- und Beachtung das, sobald für die Parzellen die öffentlichen Kanalisationsanlagen betriebsbereit vorhanden sind, die Schmutzwasserbeseitigungssatzung § 3 Anschlusszwang / § 4 Benutzungszwang des WAZV besteht, dennoch für eine dezentrale Entsorgungsvariante in Form einer</p>	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>abflusslosen Sammelgrube (aSG) oder einer Kleinkläranlage (KKA) entscheiden, sollte auch wirtschaftlich geprüft werden. Zur Errichtung einer KKA ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis in Verbindung mit der Errichtung und dem Betrieb einer Kleinkläranlage ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Errichtung einer aSG ist im Antragsverfahren zu agieren und im Vorfeld mit dem WAZV die technischen und satzungsrechtlichen Vorgaben abzustimmen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung (Herr Dümichen, 03537/264816)</p>	
11	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 01.03.2023</b></p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrer Planung. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o, g. Planung Stellung.</p> <p>Im direkten Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zurzeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant.</p> <p>In der Anlage fügen wir den Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen bei, den wir Ihnen aus technischen Gründen nicht in digitaler Form liefern können. Wir weisen darauf hin, dass diese Unterlagen nur für ihre Planung verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.</p> <p>Die dargestellten Telekomtrassen bedeuten:                  Schwarz(durchgehend) = Rohrtrasse                  Schwarz (Punkt - Strich) = ui – Trasse                  Schwarz (Strich - Strich) = oi - Trasse                  Grau = alte Telekomtrasse (außer Betrieb)</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die unterirdischen Telekommunikationslinien verlaufen im Gehweg auf der Ostseite der Landesstraße sowie westlich der Lindenreihe dicht an der Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans. Änderungen am Anlagenbestand sind vorgesehen.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns in Verbindung zu treten.                      Telefonisch über unsere Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903 oder im Internet unter <a href="http://www.telekom.de/bauherren">www.telekom.de/bauherren</a> .</p> <p>Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:  <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a></p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen unter obiger Telefonnummer gern zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme                      Für die Planung und Erschließung des Baugebietes mit Medien sind die Vorhaben-träger (Matthies und Lynen GbR) durch städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Jessen (Elster) verpflichtet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
12	<p><b>Unterhaltungsverband „Schwarze Elster“ Jessen                      Stellungnahme vom 28.02.2023</b></p> <p>der Unterhaltungsverband „Schwarze Elster“ Jessen ist als Träger öffentlicher Be-lange zur Abgabe einer Stellungnahme zu o.g. Maßnahme aufgefordert worden.                      Die Stellungnahme bezieht sich auf die Gewässer 2. Ordnung im geplanten Bereich.</p> <p>Die südliche Baugrenze ist der verrohrte Mügelner Graben.                      Das Gewässer hat ein eigenes Flurstück, Eigentümer ist die Stadt Jessen, sodass das Flurstück von der Baumaßnahme nicht betroffen ist. Nördlich der Flurstücks-grenze ist ein 5,0 m breiter Gewässerschutzstreifen eingezeichnet, dessen Bewirt-schaftung nach Wasserrecht auszurichten ist.</p> <p>Im ersten Drittel des nördlichen Baubereiches durchquert der Siebgraben den Plan-bereich.                      Nach den uns vorliegenden Unterlagen, stimmt die Lage des Gewässers nicht mit dem dazugehörigen Gewässerflurstück überein. In der Planzeichnung sind als Ab-standsfläche zur Gewässeroberkante jeweils 7,0 m berücksichtigt, was sich für die Gewässerunterhaltung nicht negativ auswirkt, solange sich diese Maße auf die Lage des Gewässers in der realen Örtlichkeit beziehen.                      Denkbar wäre die Korrektur der Liegenschaftsgrenze im derzeit laufenden BOV.                      Die Bewirtschaftung dieses Streifen muss sich ebenfalls an den Vorgaben des Was-serrechts orientieren.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.                      Durch die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche nördlich des Mügelner Gra-bens im Sinne des Gewässerschutzstreifens ist die Bewirtschaftung nach Was-serrecht gewährleistet.</p> <p>Die Lage des Gewässers ist in der Planzeichnung exakt dargestellt. Die Plan-zeichnung basiert auf der Plangrundlage, welche durch den ÖBVI Dipl.-Ing. Ralph Eisenschmidt erstellt wurde. Abweichungen in der Lage sind nicht fest-stellbar. Lediglich die Böschungen des Gewässers ragen über die Grenzen des Gewässerflurstücks hinaus. Ob diesbezüglich eine Anpassung im Zuge des lau-fenden Bodenordnungsverfahrens erforderlich wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Bewirtschaftung des Siebgrabens ist durch die Festset-zung der Grünflächen beidseitig des Gewässers gesichert.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
13	<p><b>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt Stellungnahme vom 27.03.2023</b></p> <p>In seiner Sitzung am 04.04.2022 hat der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) den Entwurf zum o.g. Bebauungsplan beschlossen.                      Geplant ist die Ausweisung eines Wohngebietes zur Errichtung von Einfamilienhäusern (9 Baugrundstücke) entlang der Westseite der Jüterboger Allee in Mügeln. Von Norden nach Süden verlaufend besteht hier eine Baulücke, welche geschlossen werden soll (siehe Abb. 1).                      Vorhabenträger sind die Grundstückseigentümer, zwischen denen und der Stadt Jessen (Elster) ein städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung dieses Wohngebietes besteht.                      Die Größe des Planungsgebiets umfasst ca. 1,5 ha.                      Zwei unbefestigte Zufahrtswege an der nördlichen und südlichen Grenze des Vorhabengebietes sollen erhalten bleiben, da sie zur Erschließung weiter westlich liegender Flächen dienen.                      Das Plangebiet befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich.                      Der rechtskräftige F-Plan aus dem Jahr 1993 weist die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche aus.                      Die Flächen werden landwirtschaftlich als „Ackerland aus der Erzeugung genommen“ genutzt.                      Das Vorhaben selber soll nach § 13b BauGB mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.</p> <p><u>Nach Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen nimmt das ALFF Anhalt aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</u></p> <p>Einem Entzug an landwirtschaftlicher Fläche, wie im vorliegenden Fall geplant, kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Laut § 15 LwG LSA darf landwirtschaftliche Fläche nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in seiner Nutzung eingeschränkt werden. Eine Begründung für einen solchen Bedarf ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Es wird lediglich beschrieben, dass der stetigen Nachfrage nach Bauland nachgekommen werden soll. Auf welche Art und Weise sich diese Nachfrage darstellt, wie zum Beispiel einer Nachfrageerfassung oder Bauflächenentwicklungsuntersuchung, ist nicht dargestellt. So soll der Bebauungsplan laut</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Aufstellung des Bebauungsplans liegt eine anhaltende Nachfrage nach Bauland für den Eigenheimbau zugrunde. Der Bedarf besteht sowohl für den Hauptort Jessen als auch für den Ortsteil Mügeln. Mit der Entwicklung des Eigenheimstandortes durch Aufstellung des B-Plans kann der Nachfrage für Bauwillige entsprochen werden.                      Der geplante Standort hat wegen der sehr hageren Bodenverhältnisse einen sehr geringen Ertragswert und ist für die ackerbauliche Nutzung unwirtschaftlich.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Planungsunterlagen auch als Angebotsplan erstellt werden. Dies wird so verstanden, dass er eben nicht aufgrund konkreter Anfragen aufgestellt wird, sondern Interessenten erst noch geworben werden müssen.</p> <p>Zudem ist zu klären, inwieweit hier das innerörtliche Bebauungs- und Umnutzungspotenzial auf Alternativstandorte für die geplante Bebauung geprüft wurde. Eine solche Prüfung würde auch den Zielen des Landesentwicklungsplans 2010, Grundsatz 13 und dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge-Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, bei dem „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden... Die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz)...genutzt“ werden sollen, entsprechen.</p> <p>Nur wenn eine ausführliche Prüfung der vorhandenen Wohnraumpotenziale in der Stadt Jessen (Elster) erfolgt und sich keine anderen Alternativen für eine wohnliche Nutzung, ob nun durch Neubau oder Umnutzung, ergibt, ist durch die vorliegende Planung von einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wie in § 1 a Abs. 2 des BauGB „Bodenschutzklausel“ gefordert, auszugehen.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Vorhabenflächen nach dem REP zum überwiegenden Teil im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, 3. Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland liegen.</p> <p>Laut Definition im REP für die Art dieser Gebiete heißt es: „In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“. Die Ausweisung dieser Gebiete soll den Wert und die Belange der Landwirtschaft in diesen Gebieten verdeutlichen und stärken. Die Einräumung eines höheren Stellenwertes für die Landwirtschaft in diesem Gebiet lässt sich auch nicht mit der in der Begründung vorgebrachten Argumentation widerlegen. Sie sind als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft definiert und somit ist dieser Umstand auch zu berücksichtigen.</p> <p>Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind vom o.g. Bebauungsplan gegenwärtig betroffen.                  Das Planungsgebiet liegt im Flurbereinigungsverfahren „Mügeln-Feldlage WB5213“.</p>	<p>Die Flächen sind seit Jahren nicht bestellt.                  Die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft im Regionalplan ist mit den bestehenden Bewässerungsanlagen begründet. Die Bewässerungsanlagen westlich des Standortes erreichen die Fläche nicht. Auf der Planfläche selbst gibt es keine Bewässerungsanlagen. Insofern ist die Einbeziehung der Planfläche in das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nach dem Regionalplan nicht nachvollziehbar.                  [Im Übrigen ist im Landwirtschaftsgesetz nicht geregelt, was ein landwirtschaftlich genutzter Boden ist, bzw. welche Bodennutzungen (z.B. auch temporäre Stilllegungen) in diesem Sinne der Landwirtschaft zuzuordnen sind, bzw. welche nicht.]                  Der Eigentümer ist selbst Landwirt und stellt seine Flächen für die Bebauung zur Verfügung, da eine landwirtschaftliche Nutzung unrentabel ist. Nach dem Landwirtschaftsgesetz LSA besteht kein Nutzungszwang für die Landwirtschaft. Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, sein Grundstück landwirtschaftlich zu nutzen.</p> <p>Ausweislich der landesplanerischen Feststellung der obersten Landesentwicklungsbehörde mit Schreiben vom 16.03.2023 ist die Planung <u>nicht</u> raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.                  Diese Feststellung ergibt sich insbesondere aus der relativ geringen Größe in Verbindung mit der Lage des Plangebietes. Das Plangebiet ist ausweislich der vorgelegten Planbegründung zwar dem Außenbereich zuzuordnen, die Planung stellt sich jedoch nicht als eine tatsächlich nach außen gerichtete Entwicklung, sondern als Schließung einer innerörtlichen Baulücke im Sinne einer Nachverdichtung dar.                  Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich um die Schließung einer innerörtlichen Baulücke im Sinne der Nachverdichtung.</p> <p>Zwischen der Stadt Jessen (Elster), dem Vorhabenträger und dem ALFF Anhalt fand eine Abstimmung im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens statt. <b>Im Ergebnis wurde festgelegt, den nördlich verlaufenden Weg von der Jüterboger Allee nach Westen als öffentliche Straßenverkehrsfläche im B-Plan festzusetzen.</b> Die Stadt Jessen (Elster) übernimmt diese</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>In der Ortslage Mügeln dient ein landwirtschaftlicher Weg zur Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie der umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme L04 von der Jüterboger Allee aus in Richtung Westen. Der Weg ist aktuell eigentumsrechtlich nicht gesichert. Dies soll im Flurbereinigungsverfahren erfolgen. Somit ist ein dringender Abstimmungsbedarf mit der Stadt Jessen (Elster) erforderlich, wie die künftige Erschließung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch Wegfall des Weges erfolgen soll.                      Wir verweisen hier auf § 34 FlurbG (Veränderungssperre) und bitten um weitere Beteiligung. Ansprechpartner für das Flurbereinigungsverfahren im ALFF Anhalt ist Herr Faßl, Tel. 0340 / 6506 — 467.</p> <p>Belange des ländlichen Wegebbaus außerhalb von BOV, der dem Ländlichen Wegkonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegt, sind für den dargestellten Betrachtungsraum im ALFF Anhalt nicht betroffen.</p> <p>Ferner gibt es aus der Sicht der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in der EU im Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt (RELE) keine Einwände.</p>	<p>Verkehrsfläche als Baulasträger.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>
14	<p><b>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt                      Stellungnahme Abt. Bodendenkmalpflege vom 29.03.2023</b></p> <p>aus dem betroffenen Gebiet ist mir bislang kein archäologisches Denkmal bekannt geworden, so dass aus meiner Sicht keine Bedenken gegen die o. g. Planung bestehen. Ich weise jedoch darauf hin, dass die topographische Situation auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hinweist, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.                      Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmäler obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.</p> <p>Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege, die Ihnen ggf. separat zugeht.</p>	<p>Kennntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.                      Ein entsprechender Hinweis zu den archäologischen Belangen ist bereits im Plan enthalten.</p> <p>Eine Stellungnahme seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege ist nicht eingegangen.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
15	<p><b>Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau Stellungnahme vom 27.03.2023</b></p> <p>Der im Betreff genannte Bebauungsplan wurde durch die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau hinsichtlich der durch sie zu vertretenden Belange geprüft.</p> <p>Ausgehend vom derzeitigen Informationsstand der IHK werden keine Bedenken angezeigt.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>
16	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Stellungnahme vom 13.04.2023</b></p> <p>Mit Schreiben vom 23.02.2023 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) im Rahmen der Planungen zu o.g. Vorhaben um eine Stellungnahme.</p> <p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Bergbau und Geologie des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche bergbauliche /geologische Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p> <p>Aus den Bereichen Bergbau und Geologie kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><u>Bergbau</u>                  Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen dem Vorhaben (B-Plan V37) nicht entgegen.</p> <p>Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt.</p> <p>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den Planungsbereich nicht vor.</p> <p><u>Geologie</u>  <i>Ingenieurgeologie</i>                  Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt.</p> <p>Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung eine</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, so dass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.</p> <p><i>Hydrogeologie</i>                      Das Vorliegen oberflächennaher Grundwasserstände weniger als 2 m unter Gelände ist bekannt. Gemäß Planungsunterlagen wird das Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke versickert. Sollten Anlagen zur Versickerung geplant sein, sind zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gemäß dem DWA-Regelwerkes A138 der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW, Angaben sind beim zuständigen GLD Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) zu berücksichtigen sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes durch entsprechende standortkonkrete Untersuchungen zu ermitteln.</p> <p>Diese Stellungnahme wird aufgrund der elektronischen Vorgangsbearbeitung im LAGB ausschließlich in digitaler Form versendet.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Der Hinweis auf Baugrunduntersuchungen und Grundwasserstände weniger als 2 m unter Oberkante Gelände ist bereits im Plan enthalten.</p>
17	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)</b>  <b>Stellungnahme vom 23.03.2023</b></p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kennntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>
<b>Nachbargemeinden</b>		
18	<p><b>Gemeinde Niedergörsdorf</b>  <b>Keine Stellungnahme abgegeben</b></p>	<p>Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.</p>
19	<p><b>Gemeinde Niederer Fläming</b>  <b>Keine Stellungnahme abgegeben</b></p>	<p>Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.</p>
20	<p><b>Stadt Schönwalde</b>  <b>Stellungnahme vom 28.02.2023</b></p>	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 05.03.2024**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	Seitens der Stadt Schönewalde bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln der Stadt Jessen (Elster).	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.
21	<p><b>Stadt Annaburg Stellungnahme vom 01.03.2023</b></p> <p>nach Einsichtnahme in die uns vorliegenden Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln in der Fassung vom 25.08.2022 werden Belange, die Auswirkungen auf Planvorhaben in unserem Stadtgebiet haben könnten, nicht berührt. Dies betrifft sowohl städtebauliche als auch landschaftsgestalterische Aspekte. Bedenken und Einwände werden unsererseits nicht erhoben.</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.
22	<p><b>Stadt Bad Schmiedeberg Keine Stellungnahme abgegeben</b></p>	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.
23	<p><b>Stadt Kemberg Keine Stellungnahme abgegeben</b></p>	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.
24	<p><b>Stadt Zahna-Elster Keine Stellungnahme abgegeben</b></p>	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.
<b>Öffentlichkeitsbeteiligung</b>		
	<b>Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung liegen keine Stellungnahmen, Anregungen oder Hinweise vor.</b>	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23.02.2023**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023**  
**Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 05.03.2024

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
----------	--	----------------------------

**Anmerkungen:**

Nicht abgegebene Stellungnahmen werden als Zustimmung gewertet.

Die in der Spalte Abwägung, Berücksichtigung **fett** hervorgehobenen Textpassagen führen zu Ergänzungen bzw. Änderungen des Bebauungsplans. Sie werden in den 3. Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ändern sich bei den Verkehrsflächen:

Aus der nördlichen privaten Verkehrsfläche wird eine öffentliche Verkehrsfläche, die in die Baulastträgerschaft der Stadt Jessen (Elster) übernommen wird. Mit dem neuen Entwurf wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden Bestandteil des Umweltberichtes.

i.A. Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
 Stadt- und Landschaftsplanung  
 Mauerstraße 6  
 06886 Lutherstadt Wittenberg  
 Tel. 03491-420785